



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 482 302
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØLANDSGT 1 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 960 365	3 417 546
Sum inntekter		3 960 365	3 417 546
Kostnader			
Lønnskostnad	3	193 970	157 173
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	59 477	59 477
Annen driftskostnad	3	7 114 901	4 118 332
Sum kostnader		7 368 348	4 334 982
Driftsresultat		-3 407 983	-917 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 035	1 492
Sum finansinntekter		1 035	1 492
Annen finanskostnad		220 931	181 782
Sum finanskostnader		220 931	181 782
Netto finans		-219 896	-180 290
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 627 879	-1 097 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 627 879	-1 097 725
Årsresultat		-3 627 879	-1 097 725
Totalresultat		-3 627 879	-1 097 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 627 879	-1 097 725
Sum overføringer og disponeringer		-3 627 879	-1 097 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		858 867	858 867
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		406 425	465 902
Sum varige driftsmidler		1 265 292	1 324 769
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 265 292	1 324 769
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		444	70
Andre fordringer		297 015	136 744
Sum fordringer		297 459	136 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 270 309	1 187 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 270 309	1 187 908
Sum omløpsmidler		2 567 769	1 324 722
SUM EIENDELER		3 833 061	2 649 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		111 000	111 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 870 413	5 242 534
Sum opptjent egenkapital		-8 870 413	-5 242 534
Sum egenkapital		-8 759 413	-5 131 534
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 110 315	5 934 830
Øvrig langsiktig gjeld		856 000	856 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 966 315	6 790 830
Sum langsiktig gjeld		11 966 315	6 790 830
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 279	876
Leverandørgjeld		307 603	872 210
Annen kortsiktig gjeld		317 277	117 109
Sum kortsiktig gjeld		626 159	990 195
Sum gjeld		12 592 474	7 781 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 833 061	2 649 491



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239141

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 482 302
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØLANDSGT 1 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 960 365	3 417 546
Sum inntekter		3 960 365	3 417 546
Kostnader			
Lønnskostnad	3	193 970	157 173
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	59 477	59 477
Annen driftskostnad	3	7 114 901	4 118 332
Sum kostnader		7 368 348	4 334 982
Driftsresultat		-3 407 983	-917 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 035	1 492
Sum finansinntekter		1 035	1 492
Annen finanskostnad		220 931	181 782
Sum finanskostnader		220 931	181 782
Netto finans		-219 896	-180 290
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 627 879	-1 097 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 627 879	-1 097 725
Årsresultat		-3 627 879	-1 097 725
Totalresultat		-3 627 879	-1 097 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 627 879	-1 097 725
Sum overføringer og disponeringer		-3 627 879	-1 097 725



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	858 867	858 867
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	406 425	465 902
Sum varige driftsmidler	1 265 292	1 324 769
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	1 265 292	1 324 769
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	444	70
Andre fordringer	297 015	136 744
Sum fordringer	297 459	136 814
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 270 309	1 187 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 270 309	1 187 908
Sum omløpsmidler	2 567 769	1 324 722
SUM EIENDELER	3 833 061	2 649 491

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	111 000	111 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	111 000	111 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 870 413	5 242 534
Sum opptjent egenkapital	-8 870 413	-5 242 534
Sum egenkapital	-8 759 413	-5 131 534
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 110 315	5 934 830
Øvrig langsiktig gjeld	856 000	856 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 966 315	6 790 830
Sum langsiktig gjeld	11 966 315	6 790 830
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 279	876
Leverandørgjeld	307 603	872 210
Annen kortsiktig gjeld	317 277	117 109
Sum kortsiktig gjeld	626 159	990 195
Sum gjeld	12 592 474	7 781 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 833 061	2 649 491



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3



Lønn og ytelser

Note
3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

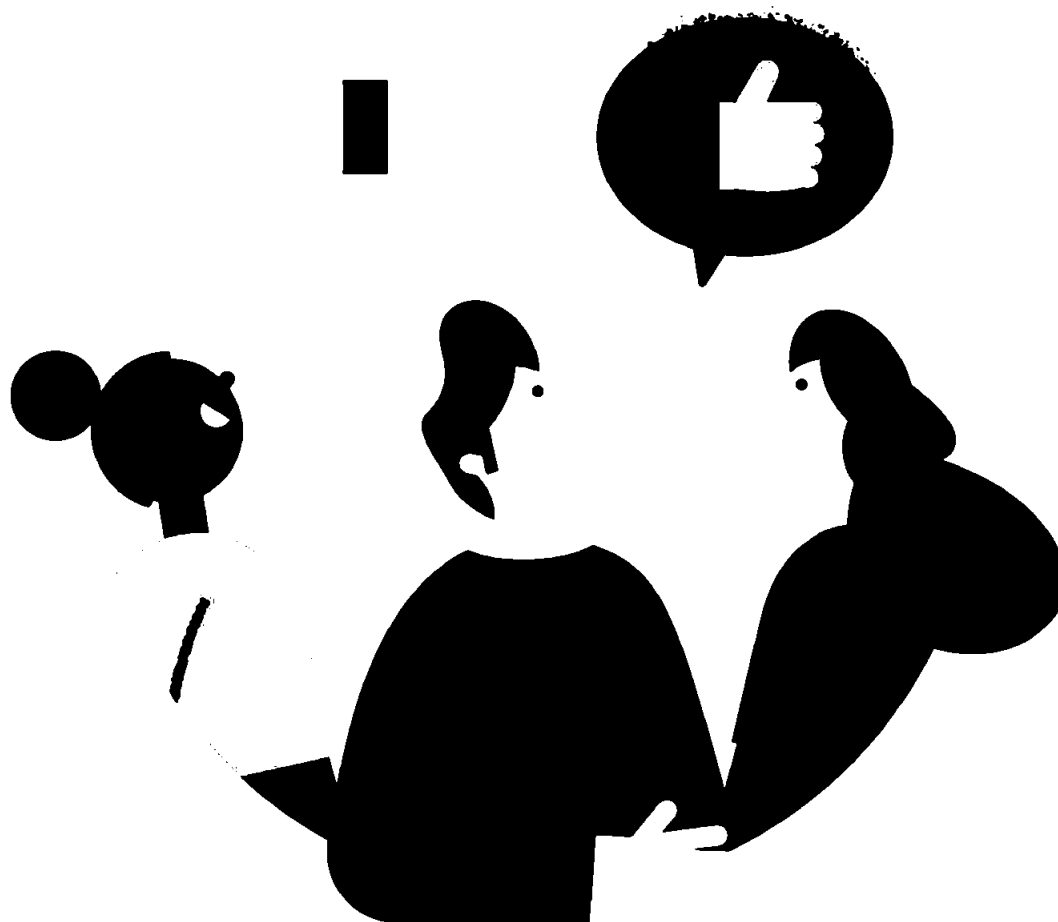
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Generalforsamling 2022

5427 Hølandsgt. 1 A/S





Til aksjonærene i Hølandsgt. 1 A/S

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 26. april 2022 kl. 18:00-20:00 i Gamlebyen mat og drikke, St. Halvards gate 33, 0192 Oslo.

Det vil bli avholdt beboermøte etter generalforsamlingen. Agenda for beboermøte vil være dugnadsarbeid, energiforbruk, tilstandsrapport og planlagt vedlikeholdsarbeid utover året. Det vil bli åpnet opp for spørsmål og diskusjoner med beboerne. Beboermøte starter kl.19:00 og er også åpent for leietakere.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hølandsgt. 1 A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hølandsgt. 1 A/S
avholdes tirsdag 26. april 2022 kl. 18:00 i Gamlebyen mat & drikke, St. Halvards gate
33, 0192 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avslutte TV-avtale
 - B) Oppussing av gjesteleilighet
 - C) Fryse husleien frem til generalforsamling 2023
 - D) Grill
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 1 styremedlem for 2 år.

Oslo, 23.03.2022
Styret i Hølandsgt. 1 A/S

Joachim Møllegaard Tunskaug Ingri Bjørnevik Erik Kursetgjerde Håkon Nesteby
Victoria Skeie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Møllegaard Tunskaug	2021-2023
Styremedlem	Ingri Bjørnevik	2021-2023
Styremedlem	Erik Kursetgjerde	2021-2023
Styremedlem	Håkon Næsteby	2021-2023
Styremedlem	Victoria Skeie	2021-2023
Varamedlem	Jeanette Augestad	2021-2023
Varamedlem	Rakel Marie Breivik	2021-2023

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Hølandsgt. 1 A/S

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

Hølandsgt. 1 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921482302, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Hølandsgata 1

Gårds- og bruksnummer:
231 190

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hølandsgt. 1 A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets beretning

Styret har hatt stort fokus på å bedre den økonomiske situasjonen i 2021. Det har vært en særlig krevende situasjon med økte strømpriser, høy inflasjon og høyt vedlikeholdsetterlep. Energisparende tiltak har vært høyt prioritert. Vi har ønsket å holde beboerne oppdatert, både i form av informasjonsbrev, sosiale medier og styretavla. Styret jobber med en omfattende vedlikholdsplan for de neste 5-10 årene.

Reforhandlet avtaler, klager og forhandlinger på tilbud

Styret har gått igjennom og reforhandlet de fleste avtalene til aksjeselskapet. Vi har også klaget over dårlig utførte oppfølginger av kontrakter og uforholdsmessig stigning i prisen gjennom mange år på noen tidligere avtaler. Til sammen har vi gjennom disse klagenene fått kreditert over 220.000,- til nå. Vi har også avviklet samarbeidet med noen tidligere faste leverandører av produkter og tjenester, da de ikke var konkurransedyktige på pris sammenlignet med konkurrerende selskaper. Styret innhenter tilbud fra flere når vi gjør investeringer og mye tid har gått med på å sette oss inn i markedene og forhandle på pris. Vi har likevel stort fokus på kvalitet og profesjonalitet i produkter og tjenester. Dette arbeidet vil vi fortsette med i 2022.

I begynnelsen av 2021 signerte vi en felles avtale på fiberinternett fra Lynet til 199 kr per boenhet. Dette ga en god besparelse for alle beboere, som nå kunne avslutte private abonnement på internett.

Nye heiser

Første halvdel av 2021 ble preget av mye støy og arbeid i forbindelse med installasjon av to nye heiser. Dette har vært enormt mye arbeid, spesielt for Kine Pretorius som har ledet dette prosjektet fra start til slutt. Styret avsluttet heisprosjektet høsten 2021, og etter mange forhandlinger ledet av Kine Pretorius og heisrådgiveren så endte vi på cirka en halv million under budsjett til slutt.

Vannlekkasjer

Gjennom hele 2021 har vi hatt mange vannlekkasjer både i fellesarealer og i flere leiligheter. Dette skyldes at rørene våre begynner å bli gamle og nedrustet, etter 60 års bruk. Styret jobber med å kartlegge tilstanden på alle rør i bygget og vil hente inn anbud på å få rørene rehabilitert i løpet av 2022.

Fyring og energi

Utover høsten begynte det nye styret å iverksette kostnadsbesparende tiltak og da spesielt i forhold til energi. Vi hadde store utfordringer med fyrrommet i høst som krevde mye jobb både med å finne riktige fagfolk som kan reparere ett system fra 1960 med deler som ikke selges lenger, og det å få tilbake normale temperaturer i anlegget som måtte tømmes for luftbobler.

Parkeringsplassen og garasjen

Feilparkeringer har vært et stort problem gjennom 2021 og har tatt unødvendig tid av styret som har måtte fungere som parkeringsvakter i perioder for å bli kvitt problemet. Vi har også hatt problemer med eierskifte og fakturering av parkeringsavgifter, som er kontrollert og styrt av OBOS. Dette jobber vi fortsatt med å løse i 2022.

Dugnadsarbeid og hagegruppe

Det har ikke vært så lett å få samlet mange til dugnadsarbeid når vi har hatt så strenge corona regler, men tidligere og nåværende styremedlemmer i tillegg til noen andre



beboere har tatt ansvar og malt hele gjerdet foran bygget med to strøk og ordnet med containere for tømning av søppel i fellesareal og rundt omkring på tomten.

Trimrommet

Styret vedtok i oktober å installere et ventilasjonsanlegg på trimrommet, på bakgrunn av at det kan være helsefarlig å trene der uten tilgang på luft. I tillegg gikk vår 10 år gamle tredemølle i stykker så vi valgte å erstatte denne samtidig sammen med noe annet utstyr. Vi satt av ett budsjett på 100 000 til ventilasjon og ny tredemølle, og endte med å bruke kun 60 000 kr til sammen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **3 960 365**.

Dette er kr 74 365 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av base til Telenor og Telia.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **7 368 348**.

Dette er kr 1 448 069 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til større vedlikeholdsarbeider på heisene enn først antatt.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-3 627 879** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **1 941 610**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 832 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med ca. 27 % høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hølandsgt. 1 A/S.

Lån

Hølandsgt. 1 A/S har lån i OBOS-banken.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4,1 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hølandsgt 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hølandsgt 1 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: VK4LP-710EB-V15XJ-KFT4E-USFTY-EDMD6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-28 08:03:10 UTC



Penneo Dokumentnrøkket: VK4LP-710EB-V15XJ-KFT4E-USFTY-EDMD6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



HØLANDSGT 1 AS
ORG.NR. 921 482 302, KUNDENR. 5427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 848 890	3 275 136	3 746 000	4 082 000
Andre inntekter	3	111 475	142 410	140 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 960 365	3 417 546	3 886 000	4 202 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-19 423	-28 200	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-137 750	-150 000	-170 000
Avskrivninger	15	-59 477	-59 477	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 579	-8 495	-10 200	-10 200
Forretningsførerhonorar		-109 098	-115 298	-120 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-39 801	-16 079	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-4 430 728	-2 100 867	-6 350 000	-832 000
Forsikringer		-152 326	-128 050	-120 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-462 754	-459 113	-467 700	-480 700
Energi/fyring	10	-1 061 655	-476 124	-743 500	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-407 064	-244 786	-193 917	-450 000
Andre driftskostnader	11	-439 897	-569 520	-607 900	-450 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 368 348	-4 334 982	-8 816 417	-3 672 670
DRIFTSRESULTAT		-3 407 983	-917 436	-4 930 417	529 330
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 035	1 492	1 500	1 500
Finanskostnader	13	-220 931	-181 782	-305 000	-378 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 896	-180 290	-303 500	-376 500
ÅRSRESULTAT		-3 627 879	-1 097 725	-5 233 917	152 830
Overføringer:					
Udekket tap		-3 627 879	-1 097 725		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	678 867	678 867
Tomt		180 000	180 000
Andre varige driftsmidler	15	406 425	465 902
SUM ANLEGGSMIDLER		1 265 292	1 324 769
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 226	6 916
Kundefordringer		444	70
Forskuddsbetalte kostnader		137 539	129 828
Andre kortsiktige fordringer	16	136 250	0
Driftskonto OBOS-banken		266 605	1 184 293
Sparekonto OBOS-banken		2 003 704	3 614
SUM OMLØPSMIDLER		2 567 769	1 324 722
SUM EIENDELER		3 833 061	2 649 491
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	111 000	111 000
Udekket tap	18	-8 870 413	-5 242 534
SUM EGENKAPITAL		-8 759 413	-5 131 534
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	11 110 315	5 934 830
Annen langsiktig gjeld	20	856 000	856 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 966 315	6 790 830
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 810	29 403
Leverandørgjeld		307 603	872 210
Påløpte renter		1 279	876
Annen kortsiktig gjeld	21	261 467	87 706
SUM KORTSIKTIG GJELD		626 159	990 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 833 061	2 649 491
Pantstillelse	22	12 456 000	12 456 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2022
Styret i Hølandsgt 1 AS

Joachim Møllegaard Tunskaug /s/ Ingri Bjørnevik /s/

Erik Kursetgjærde /s/

Håkon Nesteby /s/

Victoria Skeie /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 544 356
Garasje	138 400
Bredbånd	132 534
Parkering	68 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 883 290

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-22 400
Parkering	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 848 890

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	400
Miljøgebyr	1 000
Leie base/antenne Telenor og Telia	106 775
Utleie lokaler	3 300
SUM ANDRE INNETEKTER	111 475

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 170 000. I tillegg har eksternt styreleder fått dekket honorar for kr 56 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 579.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 801
SUM KONSULENTHONORAR	-39 801

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Gowens AS	-9 403
Heisrådgiveren AS	-103 500
Plan- og bygningsetaten	-3 390
LBU AS	-1 399 430
Sørconsult AS	-2 825
Schindler AS	-1 928 698
To Malere Interiør & Vedlikehold AS	-331 065
AS Skiltforum / FolieXperten AS	-30 240
Arkel Oslo AS	-42 725
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 851 276
Drift/vedlikehold bygninger	-226 691
Drift/vedlikehold VVS	-192 822
Drift/vedlikehold elektro	-36 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 222
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-40 304
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 635
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 270
Egenandel forsikring	-10 000



Kostnader dugnader	-2 170
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 430 728

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-265 187
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-197 353
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-462 754

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-287 597
Strøm oljefyr el.bereder	-774 058
SUM ENERGI / FYRING	-1 061 655

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-7 238
Skadedyrarbeid/soppkontroll	25 670
Verktøy og redskaper	-4 349
Telefon-/kontormaskiner	-1 550
Driftsmateriell	-18 686
Vaktmestertjenester	-113 068
Renhold ved firmaer	-191 759
Snørydding	-36 497
Andre fremmede tjenester	-1 892
Trykksaker	-705
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 098
Andre kostnader tillitsvalgte	-56 600
Andre kontorkostnader	-8 558
Porto	-1 617
Drivstoff biler, maskiner osv.	-319
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 700
Bank- og kortgebyr	-3 532
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-439 897

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	90
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	945
SUM FINANSINTEKTER	1 035

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 900
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 090
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 171
Renter på leverandørgjeld	-770
SUM FINANSKOSTNADER	-220 931

NOTE: 14**BYGNINGER**

Opprinnelig	3 814 660	
Avskrevet tidligere år	-3 135 794	
		678 866
REHABILITERING AV VINDUER		
Utskiftning vinduer 1999	2 754 577	
Avskrevet tidligere år	-2 754 576	
		1
SUM BYGNINGER		678 867

Tomten ble kjøpt i 1959.

Gnr.231/bnr.190

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	594 769	
Avskrevet tidligere	-128 867	
Avskrevet i år	-59 477	
		406 425
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		406 425

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-59 477****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Schindler- dobbelt betalt faktura, tilbakebetales 2022	136 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	136 250

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 111 000 fordelt på 74 aksjer à kr 1 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	125 805	
		-5 374 195

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-700 000	
Nedbetalt tidligere	70 630	
Nedbetalt i år	65 557	
		-563 813

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-5 400 000	
Nedbetalt tidligere	94 540	
Nedbetalt i år	133 153	
		-5 172 307

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-11 110 315****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

3 roms leilighet, 12 à kr 15 000	-180 000	
2 roms leilighet, 45 à kr 12 000	-540 000	
2 roms leilighet, 5 à kr 8 000	-40 000	
1 roms leilighet, 12 à kr 8 000	-96 000	
		-856 000



SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-856 000
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
Overført kundereskontro i 2022	-5 116
Påløpte kostnader	-256 421
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-261 467

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 110 315
TOTALT	11 110 315

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	678 867
Tomt	180 000
TOTALT	858 867



INNKOMNE FORSLAG

Sak A. Avslutte TV avtale

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Saksinformasjon:

Avslutte TV avtale for å spare 250 000 kr i året. De som ønsker å fortsette med Tv lisens kan gjøre det privat. Det er under 30% av beboerne i blokken som ser på vanlig linjær TV, de fleste bruker strømme tjenester. Vi kan spare mye penger på å kutte ut denne avtalen som blir mindre og mindre brukt.

Forslag til vedtak: Avslutte TV avtale for å spare 250 000 kr i året.

Sak B. Oppussing av gjesteleilighet

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Saksinformasjon:

Oppussing av gjesteleilighet for eget bruk eller utleie.

Alternativ A) lett oppussing (maling, dugnadsarbeid, noen nye møbler etc)

Alternativ B) En større oppussing (maling, nye møbler og oppussing av bad, sluk på badet) og leie ut leiligheten til langtidsleie for ekstra inntekter (estimert 144 000 kr i året).

Forslag til vedtak 1: Lett oppussing (maling, dugnadsarbeid, noen nye møbler etc) – under ca. kr. 10.000,-.

Forslag til vedtak 2: En større oppussing (maling, nye møbler og oppussing av bad, sluk på badet) og leie ut leiligheten til langtidsleie for ekstra inntekter (estimert 144 000 kr i året). Estimert opptil kr. 100.000,- i oppussing.

Sak C. Fryse husleien frem til generalforsamling 2023

Forslagsstiller: Jeanette Fjeldheim

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Saksinformasjon:

Det har vært mange husleieøkninger de to siste årene. Jeg forstår at det har vært nødvendig, pga. tidligere dårlig økonomistyring, økte kommunale utgifter, låneopptak til nye heiser, og nå sist, strømutfgifter.

Dette har medført at min husleie har økt med 2/3. Det er mye på kort tid. Flere snakker om å flytte, mange har gjort det (uten at jeg vet om det tilskrives husleieøkning, sikkert mange andre grunner). Jeg vil påpeke at det ikke gjør noe om vi fortsatt har lån, så får vi vente litt med å ivre etter å bygge opp en egenkapital.

Jeg vet ikke om generalforsamlingen kan fatte vedtak om å fryse husleien i ett år, men som øverste myndighet, skulle en tro det. Regner med at styret kan ta det med juristene i OBOS ved tvil. Og om det holder med alminnelig flertall eller om det krever 2/3 flertall.



Og oppstår det noe ekstraordinært som igjen medfører at styret vil øke husleien, ja da er det bare å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling: Det ligger til styrets plikter å sørge for nødvendig vedlikehold og drift av selskapet. Hvis styret da ikke skal kunne påvirke hvilke inntekter selskapet har i løpet av året, vil dette på mange måter være det samme som å binde hendende til styret, og overstyre styrets rolle. Styret fraråder dette forslaget på det sterkeste og vil vurdere å trekke seg hvis dette blir vedtatt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen fryser husleien frem til generalforsamlingen i 2023.

Sak D. Grill

Forslagsstiller: Stine Bjørshol

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Saksinformasjon:

At vi endrer nekt på grill på terrasse fullstendig til nekt av kullgrill. Ved denne endringen blir ikke forsikringskostnadene så mye høyere

Styrets innstilling: Styret stiller seg nøytral til dette forslaget

Forslag til vedtak: Endre husholdningsregelen til å tillate bruk av elektrisk og gass grill på balkong, men fortsatt forbud av kullgrill og engangsgriller.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 5065159. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hølandsgt. 1 A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Maling av gjerdet forside	Styret malte hele gjerdet, to strøk
2021	Ventilasjon til trimrom	Installert ventilasjon
2021	Reperasjon/nye deler til fyrrommet	Gammelt anlegg, måtte repareres
2021	Flere vannlekasjer	3 leiligheter med store vannskader
2021	Nye heiser	Begge heisene ble byttet ut
2020	To nye vaskemaskiner og en tørketrommel i fellesvaskeri	
2020	Fjerning av kabel fra taket på A blokka	Gikk over til Normannsgata 5, har ikke vært i bruk på flere år
2020	Bekjempelse av sølvkre i kjeller	
2020	Div vannlekkasjer	Spesielt i kjeller i A blokken
2020	Nye Brannluker på taket	Elektroniske for brannvesen.
2020	Søke på støtte til heisprosjektering	Fikk dekket 50% av prosjekteringen
2020	Prosjektore og forhandle om bytte av begge heisene	Stort og omfattende arbeid
2020	Nytt brannvarslingsanlegg	I alle leiligheter og fellesrom
2020	Nye brannslanger	I alle leiligheter
2019	Store reparasjoner og service av heiser	
2019	Ny tilfluktsromdør	inngang kjellerboder 1A
2019	Feilsøking varmt/ kaldt vann i 1A	Feil – gamle blandebatterier på bad og kjøkken (Må skifte de som er over 15 år)
2019	Endret oljefyr	Fra diesel til biodiesel
2019	Tak reparasjon	lekkasje 1A
2019	Renset ventilasjonsluker	I alle boenheter
2019	Skiftet calling anlegg, ink bytte av alle kabler og ledninger.	Ink nye porttelefoner og ringeklokker til alle boenheter
2019	Nytt trimrom	
2018	Nye varmtvannsberedere	
2018	Nytt nedgravd søppelanlegg	
2016	Bygget nye boder i fellesarealer	
2016	Nye brikkelesere i inngang 1A	
2015	Rehabilitering av balkonger	
2015	Reparert tak og pipe	
2015	Trepleie	



2014 –	Skiftet branndører i inngangsp./	
2015	kjeller	
2012 –	Utskifting av ødelagte	
2015	balkongdører	
2007 –	Rehab. betongmur/uteområde	
2008		
2005	Skiftet fyrkjele, styring	Samt vannpumper for kaldtvann
	fyrautomatikk	
2004	Nye postkasser installert	
2004	Skiftet til elektronisk låssystem	
2004	Skiftet hele det elektriske anlegg	
2004	Nye leilighetsdører	
2003	Utskifting heisstyring	
2003 -	Nytt EI-opplegg fellesarealer	
2004		
2001	Ny varmtvannstank	
1999	Utskifting av vinduer	



5427 Hølandsgt. 1 A/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.